

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント愛知支店
みよし(県)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博
鑑定評価額	28,000,000 円		1㎡当たりの価格	164,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 みよし市黒笹いずみ3丁目11番17					②地積 (㎡)	171 ()	③法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100)					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	黒笹320m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用 戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等 間口 約 11.5 m、奥行 約 15 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北6m市道	交通施設 黒笹駅北東方320m	法令規制 1 低専 (50, 100)							
	⑤地域要因の将来予測	黒笹駅近くの居住環境に優れた区画整然とした大型住宅団地であり、住宅需要は底堅く推移している。当面は現状を維持して推移していくものと思われる。											
(3)	最も有効使用の判定 戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 164,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 ／ 円/㎡											
	原価法	積算価格 ／ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 ／ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏はみよし市を中心に隣接する日進市、東郷町、豊田市、長久手市等も含む住宅地域である。主たる需要者はみよし市・豊田市等の自動車関連企業に勤務する従業員等で1次取得者が中心である。当該地域は鉄道駅から近距離圏に開発された大規模住宅団地で、区画整然とし、閑静な住環境を保持しており、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で2500～3000万円、新築戸建住宅は4500～5000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集することができたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。収益価格については、賃貸事業の想定が現実的ではなく、収益性に基じた価格形成がなされる傾向は低く、取引実態にも合致しないと判断されるため、試算しなかった。よって、比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の経済情勢、不動産市場の動向等にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 みよし-7		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -6.0 -16.0 0.0 0.0
	公示価格 134,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [105.0]	100 [79.0]	[100.0] 100	164,000						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 161,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的] 物価動向、中東情勢等の変動要因がある中、自動車産業中心の地域経済は堅調であり、市内の不動産市場も上昇傾向で推移している。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 市街化区域内の低層一般住宅が多い住宅地域であり、区画整然とし良好な居住環境を保持しているため、地価は堅調に推移している。								
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月5日提出
みよし(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗田不動産鑑定事務所
みよし(県)-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	29,600,000 円		1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 みよし市東山台25番5				②地積 (㎡)		218 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (60, 100)
	1:2	住宅 L S2		住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	日進 5.6km		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 100 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用 戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等				間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位北、6m市道	交通施設	日進駅 南東方5.6km		法令 1 低専 (60, 100) 規制
	⑤地域要因の将来予測 一般住宅やアパート等が見られる住宅地域であり、区画整然とし良好な居住環境を保持しており、当面は現状を維持して推移していくものと思われる。								
(3)	最有効使用の判定 戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位 +5.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 136,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格 ／ 円/㎡					
			原価法	積算価格 ／ 円/㎡					
			開発法	開発法による価格 ／ 円/㎡					
(6)市場の特性		同一需給圏はみよし市を中心に隣接する日進市、東郷町、豊明市、名古屋市緑区、さらには名古屋市天白区、豊田市、長久手市等も含む住宅地域である。主たる需要者は西三河地区・名古屋市等に勤務する従業員である。市中部は鉄道駅から離れているため、公共交通の利便性よりも居住環境に重きを置く傾向がある。当該地域は区画整然とした住宅地域であり需要は堅調で、土地は2100～2600万円程度、新築の建売住宅は4000～4500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集することができたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。収益価格については、賃貸事業の想定が現実的ではなく、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引実態にも合致しないと判断されるため、試算しなかった。よって、比準価格を標準とし、最近の経済情勢、不動産市場の動向等にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 みよし-7		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 134,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	136,000		
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 133,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地場企業業績は堅調であるが、国内物価動向、中東情勢の動向等で不透明感あり。住宅投資等は弱含みである。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 みよし-7 公示価格 131,000 円/㎡				[地域要因] 一般住宅やアパート等が見られる住宅地域であり、区画整然とし、良好な居住環境を保持しているため、地価は堅調に推移している。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	+2.3 %	半年間	+3.8 %				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
みよし(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新成不動産鑑定
みよし(県)-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	17,400,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		みよし市三好町蜂ヶ池29番176				②地積 (㎡) (151)		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (60, 100) (その他)		
	1.5:1	住宅 L S2		低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南4m道路	水道、ガス、下水	日進 5.5km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 40 m、北 100 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4m道路		交通施設	日進駅 南東方5.5km	法令規制	1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		既成住宅地域であり、土地利用が硬直的なため、今後も概ね現状維持で推移すると見込まれる。底堅い需要を背景に、地価は緩やかな上昇傾向で推移すると予測される。									
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +8.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		115,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		／ 円/㎡								
	原価法	積算価格		／ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、みよし市の住宅地域をはじめ隣接する豊田市、刈谷市等の圏域。需要者は地縁者や血縁者が多い。街路の配置が入り組み雑然とした印象の住宅地域であるものの、中心市街地に位置する利便性や、建築費高騰により住宅取得費用が上昇する中、価格帯が比較的手頃な当該地域に住宅需要が流入しているため、底堅く推移している。市場の中心価格帯は、土地1，500万円～2，000万円程度、新築建売住宅3，500万円～4，000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の公法上の制限及び画地規模を鑑みると、経済合理性のある賃貸住宅の想定が困難と判断されるため、収益価格は試算しなかった。本件は、居住の快適性・利便性を指標とする自用目的の取引が主体の住宅地域であり、類似地域において信頼性の高い取引事例を多数得られたことから、地域的に取引価格の水準が不動産価格の規範となっていると判断し比準価格を採用した。みよし市の住宅地の代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格							交通	0.0		交通	0.0
	みよし-7							環境	0.0		環境	+19.0
	134,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [105.0]	100 [121.4]	[108.0] 100	115,000		画地	+5.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格							交通			交通	
	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の	[一般的要因] みよし市の住宅地は、建築費高騰等により土地予算が圧迫され物件の動きは鈍いものの、好調な地場産業を背景に住宅需要は堅調である。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 成熟度の高い住宅地域であり、地域の様相を変化させる特段の要因は見当たらないため、地域要因に変動はない。							
	前年標準価格 112,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
	□ 代表標準地 □ 標準地											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間	+2.7 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月5日提出
みよし(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗田不動産鑑定事務所
みよし(県)-4	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	26,900,000 円		1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 みよし市黒笹3丁目5番7				②地積 (㎡) (176)		⑨法令上の規制等			
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用 の状況 一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	⑥接面道路の状況 北6m市道	⑦供給 処理施 設状況 水道、 ガス、 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 黒笹 890m	1 低専 (50, 100) (その他)			
(2) 近 隣 地 域	①範囲 東 60 m、西 80 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性 特記 事項	特にない		街 路 基準方位北 6m市道	交通 施設 黒笹駅 東方890m	法令 規制	1 低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の 将来予測 区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定 戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 0.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 153,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格 ／ 円/㎡						
			原価法	積算価格 ／ 円/㎡						
			開発法	開発法による価格 ／ 円/㎡						
(6)市場の特性		同一需給圏はみよし市及び隣接する豊田市一円の住宅地域と把握される。需要者はみよし市及びその周辺市町在住者で自動車関連産業に勤務する層が中心である。最寄駅に徒歩圏内の大規模開発された区画整然とした住宅地域であり、またみよし市内の住宅地への需要が依然として堅調であり、地価はやや上昇傾向にある。土地は2500～3000万円程度、新築の戸建住宅は4000～4800万円程度が需要の中心となっている。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本件では鑑定評価方式の適用は取引事例比較法のみとなった。対象基準地は用途地域が第1種低層住居専用地域であり、経済合理性を有する共同住宅の想定が困難であったため、収益還元法が適用できなかった。求められた比準価格は不動産の市場性を反映した実証の数値である。したがって本件ではこの比準価格を標準とし、代表標準地との均衡に留意して、地元不動産業者へのヒアリング結果等も参考に、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 みよし-7		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域 要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 134,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [84.4]	[100.0] 100	153,000			
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 151,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 地場企業業績は堅調であるが、国内物価動向、中東情勢の動向等で不透明感あり。住宅投資等は弱含みである。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 画地の整った居住環境が良好な住宅地域で、特記すべき地域要因の変動はない。地価は堅調である。					
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +1.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエムエス
みよし(県)-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	15,100,000 円		1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等				みよし市明知町美里30番3			②地積 (㎡)	213 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200) (その他)		
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅、農家住宅 が混在し、畑等も見 られる住宅地域	南東5.8m道路	水道、 ガス、 下水	土橋 4.6km				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 120 m、北 30 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 22 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5. 8m道路	交通 施設	土橋駅 西方4.6km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測	市街化調整区域内の農地が介在する熟成度の低い住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと判断する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 71,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、みよし市及び隣接する豊田市の住宅地域である。需要者は西三河地区に所在する自動車関連産業の従業員が中心である。対象基準地はみよし市南部に存し、周辺に自動車関連基幹工場等が多く、継続的に一定の需要が存する。土地については1000～1500万円程度、新築戸建住宅で3000～3500万円程度が需要の中心価格帯である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	市街化調整区域内に所在する戸建住宅主体の地域であり、賃貸需要は未成熟なため、収益還元法は適用できなかった。当該地域は自用目的の土地取引がほとんどであり、住環境の快適性を重視して価格が形成されている。従って、不動産市場を的確に反映した比準価格を標準に、規範となる標準地からの規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 規 格 標準と した 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊田-17	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +2.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 72,900 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[101.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	71,100					
(9) 指定 から の検 討 基準 地	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(10) 対象 基準 地の 前 ら の 検 討 標準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 金利の上昇、各種物価の先高観により、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動要因はない。						
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
みよし(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエムエス
みよし(県)5-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	232,000,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		みよし市三好町前田49番1外			②地積 (㎡)	1,720 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400) 防火 (その他) (地区計画等) (100, 357)		
	1.5:1	店舗 S2		小売店舗、飲食店等が見られる路線商業地域	南東20m県道、南西側道	水道、下水	日進 4.7km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 90 m、南 0 m、北 35 m			②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 50.0 m、奥行 約 34.0 m、規模 1,720 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 20m県道	交通施設	日進駅 南東方4.7km		法令規制 商業 (地区計画等) 100, 357 防火		
	⑤地域要因の将来予測		中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、市内でも繁華性のある地域に存し商業地として熟成しているため、地価は安定的に推移していると判断される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 135,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 80,500 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏はみよし市及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は店舗等を展開する法人又は個人事業主等である。対象基準地は市内の主要な幹線道路沿いに位置し、市中心部への接近性も高いため、需要は底堅く、地価は安定的に推移している。取引総額は規模、需要者の属性、取得目的により幅が見られるため、取引の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、みよし市内の路線商業地域に存する取引事例を採用し、直近の不動産市場の取引実態を反映している。一方、収益価格は合理的、現実的な低層店舗を想定して査定を行っているが、元本に見合った賃料の授受が困難なため、やや低めに試算された。本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 愛知東郷5-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 132,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	135,000		交通 0.0		交通 +3.0
								環境 0.0	環境 -1.0		
								画地 0.0	行政 -3.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0		交通 +3.0
								環境 0.0	環境 -1.0		
								画地 0.0	行政 -3.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 金利の上昇、各種物価の先高観により、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動要因はない。					
	②変動率 年間 +2.3 % 半年間 %					[個別的要因] 特にない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
みよし(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新成不動産鑑定
みよし(県)5-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	162,000,000 円		1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				みよし市三好町上259番			②地積 (㎡)	1,142 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60, 200)		
	1:1	店舗兼事務所 S2		低層店舗等が多く見られる商業地域	北西20m県道、南西側道	水道、ガス、下水	日進 4.3km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲				東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 50 m			②標準的使用 低層店舗地		
	③標準的画地の形状等				間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 20m県道	交通施設	日進駅 南東方4.3km	法令規制	2住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		沿道サービス型店舗が建ち並ぶ路線商業地域で、今後も土地利用は概ね現状維持で推移すると見込まれる。主要幹線沿いの繁華性を背景に、地価は今後も緩やかな上昇傾向で推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 142,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 57,000 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みよし市をはじめ隣接市町の商業地域である。需要者の中心は、飲食や小売店舗を営む中小法人、地場の個人事業主等である。背後地の商圏が小さく市全域では商業集積度は高くないものの、近隣地域は中心市街地の主要幹線道路沿いに位置し繁華性及び集客力が高い。周辺では高値の取引事例も見られることから、需要は底堅く推移している。市場の中心価格帯は、規模や用途等によって差異があるため把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線沿いの商業地域で、需要者の多くは借地による出店形態が主体となっているが、自用目的での土地需要も見られる。比準価格は市場の実態を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料を得られないことから低位に試算された。本件では、相対的に信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、商業地の代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	愛知東郷5-1							交通 0.0		交通 +3.0
	公示価格 132,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{98.2}$	$\frac{105.0}{100}$	142,000	環境 0.0	環境 -6.5		
							画地 0.0	行政 +2.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通		交通
							環境	環境		
							画地	行政		
							行政	その他		
							その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	一般的要因					
	継続 新規				[要因] みよし市の商業地は、全体として活発ではないが、中心市街地では、好調な地域経済を背景に高値取引が見られ、底堅く推移している。					
	前年標準価格 139,000 円/㎡				[地域要因] 成熟度の高い商業地域であり、地域の様相を変化させる特段の要因は見当たらないため、地域要因に変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地									
	標準地番号 公示価格 円/㎡									
	②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント愛知支店
みよし(県)9-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博
鑑定評価額	223,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 4日	(6) 路線価	[年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 みよし市三好町八和田山5番145				②地積 (㎡)	3,576 ()	③法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		工専 (60, 200)		
	1:3	工場	自動車関連工場が建ち並ぶ内陸型工業団地	北西9m市道	水道、ガス、下水	日進6.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 400 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m				②標準的使用 中小工場地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 35 m、奥行 約 100 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9m市道	交通施設	日進駅 南東方6.2km		法令 工専 (60, 200) 規制		
	⑤地域要因の将来予測 トヨタ自動車明知工場の南西方に近接する内陸型の中小工場地域であり、特別の変動要因はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定 中小工場地				(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		62,300 円/㎡			
			収益還元法		収益価格		19,000 円/㎡			
			原価法		積算価格		／ 円/㎡			
			開発法		開発法による価格		／ 円/㎡			
(6)市場の特性		同一需給圏はみよし市及び周辺市町等西三河を中心とする県内の工業地域である。主要な需要者は自動車関連を中心とするメーカー等自己利用目的の地場中小事業者、大手法人の関連工場、物流施設等である。各高速道路ICへのアクセスに比較的恵まれており、工場用地として好立地のため、地価は堅調に推移している。取引価格は、規模、立地条件、利用目的、当事者の属性等の個性により様々であるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、類似性のある取引事例を採用して試算されたもので、市場性を反映する実証的な価格である。収益価格は貸工場を想定して試算したが、近隣地域においては賃貸収益目的の取引は少なく、収益性に基ついた土地価格が形成される傾向は低いため、低位に試算された。よって、本件では、自用の事業目的が中心であるという取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、類似標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊田9-1		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 +3.0 +10.5 0.0 0.0
	公示価格 68,500 円/㎡		[103.6] 100	100 [100.0]	100 [113.8]	[100.0] 100	62,400			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 58,700 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的] 物価動向、中東情勢等の変動要因がある中、自動車産業中心の地域経済は堅調であり、市内の不動産市場も上昇傾向で推移している。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 自動車関連工場等が多い工業地域であり、交通アクセスも良く、製造拠点として好条件の立地であるため、地価は堅調に推移している。					
	②変動率 年間 +6.1 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。					